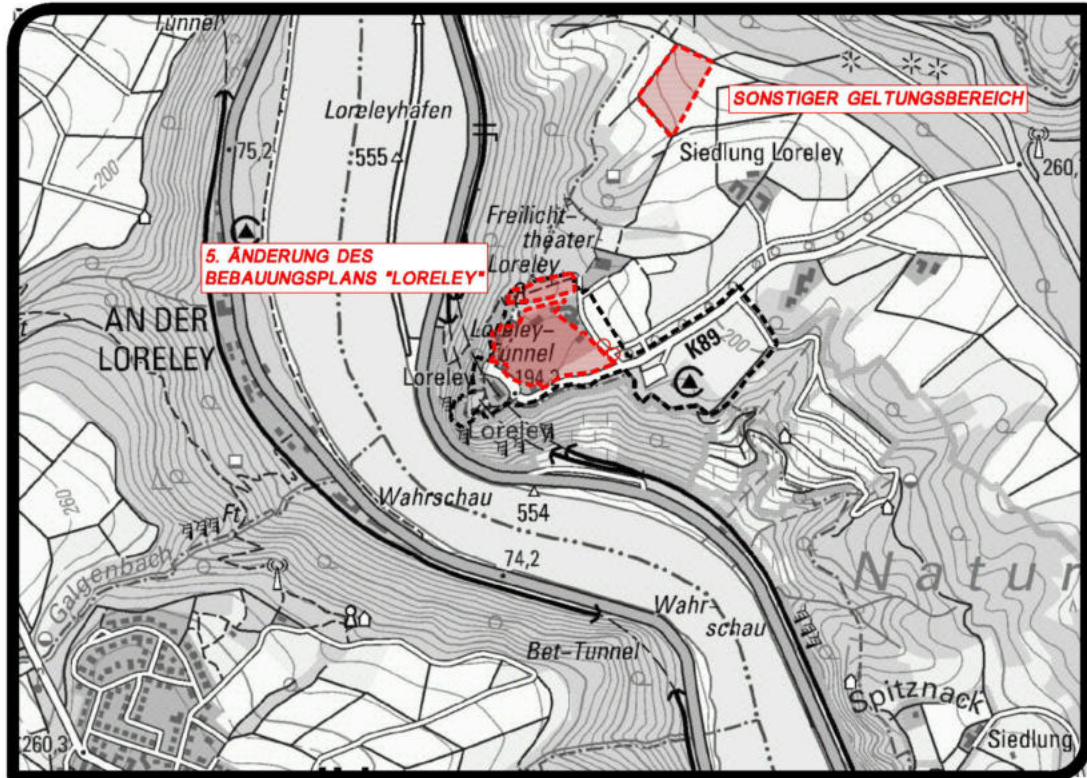


ÜBERSICHT



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANS "LORELEY"

PLANUNGSVERBAND LORELEY

STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 4a (3) BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A3

PROJ.-NR.: 12 788

DATUM: 07.05.2026

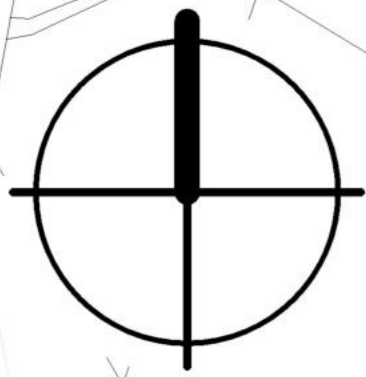
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



ERHALT DER BESTEHENDEN
HOLZBLOCKHÜTTEN

(D)

WIRTSCHAFTS- UND
BETRIEBSGEBÄUDE
FÜR KULTUR- UND
LANDSCHAFTSPARK

TEMPORÄRER BEDARFSPARKPLATZ/
MULTIFUNKTIONAL NUTZBARE FLÄCHE
FÜR FREILICHTBUHENNENNUTZUNG/
TEMPORÄRE NUTZUNG FÜR HALTE-
STELLE ÖPNV MIT WENDEANLAGE

TEMPORÄRER
BEDARFSPARKPLATZ

MULL TONNENSAMMELPLATZ

CONTAINERABSTELLPLATZ

TLW. ERHALT KELLERGESCHOSS
EHEM. BERGHOTEL /
UNTERIRDISCHE GEBÄUDETEILE

St. Goarshausen

Flur 8

Bornich

Flur 41

P4 10/4

2/10

5/7

10/3

(D)

47/6

47/3

43/2

44/2

50/1

65

340/61

343/64

342/63

341/63

75/4

45/3

45/6

47/4

45/5

47/5

45/6

45/7

40/2

40/1

39

71

14/8

14/7

15/3

HN: D

9

220/89

10/2

10/3

9

7

17/1

§30

§30

§30

§30

37/4

41/2

42/2

40/2

2/8

2/7

2/6

2/5

2/4

2/3

2/2

2/1

2/0

1/9

1/8

1/7

1/6

1/5

1/4

1/3

1/2

1/1

1/0

0/9

0/8

0/7

0/6

0/5

0/4

0/3

0/2

0/1

0/0

§30

§30

§30

§30

40/2

42/2

43/2

44/2

47/6

47/3

47/5

45/6

45/5

45/4

45/3

45/2

45/1

40/2

40/1

39

71

14/8

14/7

15/3

HN: D

9

220/89

10/2

10/3

9

7

17/1

§30

§30

§30

§30

37/4

41/2

42/2

40/2

42/2

43/2

44/2

47/6

47/3

47/5

45/6

45/5

45/4

45/3

45/2

45/1

40/2

40/1

39

71

14/8

14/7

15/3

HN: D

9

220/89

10/2

10/3

9

7

17/1

§30

§30

§30

§30

37/4

41/2

42/2

40/2

42/2

43/2

44/2

47/6

47/3

47/5

45/6

45/5

45/4

45/3

45/2

45/1

40/2

40/1

39

71

14/8

14/7

15/3

HN: D

9

220/89

10/2

10/3

9

7

17/1

§30

§30

§30

§30

37/4

41/2

42/2

40/2

42/2

43/2

44/2

47/6

47/3

47/5

45/6

45/5

45/4

45/3

45/2

45/1

40/2

40/1

39

71

14/8

14/7

15/3

HN: D

9

220/89

10/2

10/3

9

7

17/1

§30

§30

§30

§30

37/4

41/2

42/2

40/2

42/2

43/2

44/2

47/6

47/3

47/5

45/6

45/5

45/4

45/3

45/2

45/1

40/2

40/1

39

71

14/8

14/7

15/3

HN: D

9

220/89

10/2

10/3

9

7

17/1

§30

§30

§30

§30

37/4

41/2

42/2

40/2

42/2

43/2

44/2

47/6

47/3

47/5

45/6

45/5

45/4

45/3

45/2

45/1

40/2

40/1

39

71

14/8

14/7

15/3

HN: D

9

220/89

10/2

10/3

9

7

17/1

§30

§30

§30

§30

37/4

41/2

42/2

40/2

42/2

43/2

44/2

47/6

47/3

47/5

45/6

45/5

45/4

45/3

45/2

45/1

40/2

40/1

39

71

14/8

14/7

15/3

HN: D

9

220/89

10/2

10/3

9

7

17/1

§30







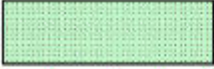




SONSTIGER GELTUNGSBEREICH

GEMARKUNG BORNICH, FLUR 41, FLURSTÜCKE 21 tlw und 22 tlw.
ca. 2.950 m²

M. 1:2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

	SO = Sondergebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
	M = Mischgebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
250 m ²	Grundfläche (GR) max.
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich –
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
z.B. A	Ordnungsbereich für die Landespflege
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung
z.B. 5	Ordnungsziffer
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 30 BNatSchG) Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz

TEXTFESTSETZUNG

SATZUNGSGEMÄSSE BESTIMMUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN:

Es gelten die Textfestsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 5. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“.

Zusätzlich gelten nachfolgende Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 5. Änderung treten außer Kraft:

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

BAUGEBIET UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) und (3) und § 11 (2) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird im **Ordnungsbereich 5** ein SO - Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsgebäude mit Sanitäreanlage und begleitenden Abstellflächen“ festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im **Ordnungsbereich 6** ein SO - Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Containerabstellfläche“ und mit der Zweckbestimmung „Mülltonnensammelplatz“ festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im **Ordnungsbereich 7** ein SO - Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wirtschafts- und Betriebsgebäude für Kultur- und Landschaftspark“ festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRÖSSE DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen beträgt:

Ordnungsbereich 5: max. 250 m²

Ordnungsbereich 6:

Teilbereich Mülltonnensammelplatz: max. 50 m²

Teilbereich Containerabstellfläche: max. 30 m²

Ordnungsbereich 7: max. 150 m²

2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) ZIFFER 4 BAUNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Ordnungsbereich 5: Maximal I Vollgeschoss

Die maximal zulässige **First-/Gebäudehöhe** beträgt 7,00 m.

Als **unterer Maßzugspunkt** wird die im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (östliche Außenfassade) definiert.

Ein Kellergeschoss ist zulässig, es wird auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

Ordnungsbereich 7: Maximal I Vollgeschoss

Die maximal zulässige **First-/Gebäudehöhe** beträgt 5,00 m.

Als **unterer Maßzugspunkt** wird die im Bestand höchste angrenzende öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte (nördliche Außenfassade) definiert.

3 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und (2) BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Ordnungsbereich 5 und 7 zulässig. In allen anderen Ordnungsbereichen nur ausnahmsweise.

4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – KULTUR- UND LANDSCHAFTSPARK (§ 9 (1) Ziffer 15 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan im Stand der 3. Änderung zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Landschaftspark“ in Verbindung mit der vorliegenden Geltungsbereichsabgrenzung sind zusätzlich öffentliche Spiel- und Freizeitsportplätze bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 800 m² zulässig. Die sonstigen Festsetzungen zum „Kultur- und Landschaftspark“ im Stand der 3. Änderung gelten fort.

5 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR, LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

5.1 ENTWICKLUNG VON NISTPLÄTZEN UND QUARTIEREN FÜR VÖGEL UND FLEDERMÄUSE

Im Bereich des Kultur- und Landschaftsparks und/oder in der Ausgleichsfläche P 4 sind durch Aufhängung von Nistkästen und Fledermauskästen neue Nistplätze und Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

Hierzu ist je zu rodendem Höhlenbaum ein Ersatzschlüssel 2:1, also jeweils 1 Vogelnistkasten und 1 Fledermauskasten, in Ansatz zu bringen. Dies entspricht für den Eingriff in Ordnungsbereich 5 bei zwei zu rodenden Höhlenbäumen 2 Vogelnistkästen und 2 Fledermauskästen.

5.2 NACHRICHTLICHE WIEDERGABE DER FESTSETZUNG NR. 7.7 DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOR DER 5. ÄNDERUNG: ENTWICKLUNG UND PFLEGE EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE - ORDNUNGSBEREICH C

Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs C ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Wiesenfläche ist mittels Ansaat (z.B. R.S.M. 7.2.1. mit Kräutern, oder gleichwertig) zu entwickeln und zweimalig pro Jahr zu mähen (nicht vor Anfang Juli) oder durch extensive Beweidung zu pflegen. Die entstehende Dauergrünlandfläche ist zudem als Streuobstwiese anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 15 m betragen. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen und durch fachgerechte Entwicklungs- und Pflegeschnitte zu erziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen.

Hinweise: Zur Aushagerung der Fläche soll in den ersten drei Jahren jeweils eine dreimalige Mahd durchgeführt werden. Ab dem vierten Jahr sind die Flächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Artenauswahl Streuobstarten: Apfel, Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

Artenauswahl Wildobstarten: Wildbirne (*Pyus pyraster*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO)

DACHGESTALTUNG

Bei Hauptgebäuden sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° extensiv zu begrünen.

Für alle anderen Dachausbildungen werden schieferfarbene Bedachungsmaterialien festgesetzt (z.B. Naturschiefer, Kunstschiefer, Dachpfannen). Es sind nur Dachfarben zulässig die den folgenden RAL-Nr. entsprechen: 7003 bis 7022. Die Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden, blinkenden oder glasierten Oberflächen aufweisen.

Die vorstehenden Festsetzungen gelten nicht für den Ordnungsbereich 6 (Containerabstellflächen).

ENTFALL VON FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung Nr. 7.5 der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loreley“ entfällt bezüglich des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans:

7.5 RÜCKBAU BESTEHENDER GEBÄUDE

Die in der Planzeichnung entsprechend mit einem X gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind entsprechend der Planzeichnung zurück zu bauen und zu entsorgen.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche oder innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung) und den Verbandsgemeindewerken Loreley anzuzeigen.

Wasserdurchlässige Beläge: Gebäudezuwege und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Dränpflaster, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu gewährleisten. Gemäß § 10 (4) LBauO Rheinland-Pfalz sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Archäologischer Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, weist in ihrer Stellungnahme vom 15.02.2024 auf Folgendes hin:

Im Bereich des räumlich benachbarten Kultur- und Landschaftsparks (SO „Beherbergung/ gastronomisch-kulturelle Zwecke / Museum“) sind der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz schützenswerte archäologische Denkmäler bekannt, die zu erhalten sind. Es wird empfohlen, vor weiteren Planungen zur Umsetzung des Bebauungsplans den Kontakt mit der oben genannten Dienststelle aufzunehmen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16 – 21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

Radonprävention: Zur Planung der 3. Bebauungsplanänderung liegt eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung in der Bodenluft, Bebauungsplan „Loreley - 3. Änderung“, erstellt am 20.08. 2015 durch den Sachverständigen für Radon Dr. Joachim Kemski vor. Die Ergebnisse sind für die Planung und spätere Umsetzung unkritisch. Das vorliegende Gutachten ist der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans im Anhang beigefügt und wird damit Teil der Begründung. Für Einzelheiten wird hierauf verwiesen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 sowie DIN 19731 (u.a. Verwertung von Bodenmaterial und Erdaushub) nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.



Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 08.10.2015 zur 3. Bebauungsplanänderung wird ergänzend empfohlen: Bei Planungen, die bis an die Felskanten reichen, sollte die Standsicherheit dieser Bereiche vorab untersucht werden. Geeignete Absturzsicherungen sind gegebenenfalls einzuplanen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektnachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.

Gestalterische Empfehlungen: Bei der Außengestaltung sollte grundsätzlich der „Leitfaden Farbkultur“ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal berücksichtigt werden. Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, nur den Einbau blendfreier schwarzer Photovoltaikmodule mit dunklen Eindeckrahmen, alternativ in die Dachhaut integrierte PV-Elemente vorzusehen.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage einer tachymetrischen Geländeaufnahme und Bestandsvermessung durch Vermessungsbüro Hans Brost, Langgasse 9 56357 Nochern vom Juli 2015.

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz. (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)